

3219

UCHWAŁA Nr XI/109/07 RADY MIEJSKIEJ KOŚCIANA

z dnia 13 sierpnia 2007 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie na os. Konstytucji 3 Maja

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jt. Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zmianami Dz.U. z 2002 r., Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, Dz.U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, Dz.U. z 2002 r., Nr 153, poz. 1271, Dz. U z 2004 r., Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Dz.U. z 2002 r., Nr 214, poz. 1806, Dz.U. z 2005 r., Nr 172, poz. 1441, Dz.U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 175, poz. 1457, Nr 181, poz. 1337, Dz.U. z 2007 r., Nr 48, poz. 327) i art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, ze zmianami Dz.U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, Dz.U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, Dz.U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635) oraz w związku z uchwałą XXXIII/394/05 Rady Miejskiej Kościana z dnia 30 czerwca 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie na os. Konstytucji 3-Maja.

DZIAŁ I

Ustalenia ogólne

ROZDZIAŁ I

Zakres obowiązywania planu

§1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie na os. Konstytucji 3 Maja zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni 3,05 ha składający się z działek o nr geodezyjnych gruntów: 2948/1, 2948/5.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,

- 6) szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 9) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

3. Ze względu na brak występowania na terenie planu, odstępuje się od wprowadzenia ustaleń:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 3) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały,
- 2) linia rozgraniczająca - linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) obowiązująca linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu i określona w niniejszej uchwale dla danego terenu, której nie może przekroczyć żaden element budynku; dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak gzymsy, balkony, tarasy, wykusze i ganki jednak nie więcej niż o 1 m, oraz wyznacza położenie frontowej ściany budynku; dopuszcza się, oddalenie fragmentów frontowej ściany budynku od linii, pod warunkiem, że nie przekroczą one łącznie 20% długości elewacji,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu i określona w niniejszej uchwale dla danego terenu, której nie może przekroczyć żaden element budynku; dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak gzymsy, balkony, tarasy jednak nie więcej niż o 1 m,

- 5) przeznaczenie terenu - kategorie form zagospodarowania lub działalności lub grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczone w danym terenie,
- 6) przeznaczenie podstawowe terenu lub obiektu - jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która powinna dominować w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu,
- 7) przeznaczenie uzupełniające terenu lub obiektu - jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu,
- 8) odnawialne źródło energii - źródło wykorzystujące w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, geotermalną, pozyskiwaną z biomasy oraz energię pozyskiwaną za pomocą pomp ciepła z niskopotencjalnych naturalnych źródeł ciepła oraz tworzonych w procesach technologicznych lub bytowych (np. wód gruntowych, powietrza z klimatyzacji, z szarych ścieków, gazów odlotowych),
- 9) urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym - urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki, itp.,
- 10) terenowe urządzenia sportowe - boiska, korty tenisowe, bieżnie,
- 11) wnętrze blokowe - niezabudowana część bloku urbanistycznego oddzielona od otaczających go ulic usytuowanymi obrzeżnie budynkami,
- 12) przejście bramowe - wydzielone na całej głębokości traktu budynku przejście piesze łączące ulicę z wnętrzem blokowym,
- 13) uchwała - niniejsza uchwała.

§3. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2.000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§4. Stwierdzenie zgodności planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

§5. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§6. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§7. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem tożsama ze strefą "W" ochrony archeologicznej,

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbole terenów,
- 4) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) szpaler drzew.

§8. 1. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - MW,
- 2) tereny usług sportu i usług - US/U,
- 3) teren ulic klasy lokalnej - KD-L,
- 4) teren ulic klasy dojazdowej - KD-D.

2. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.

3. Ograniczenie, o którym mowa w ust. 2 nie dotyczy urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska

§9. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, obowiązuje:

- 1) tymczasowe gromadzenie w pojemnikach, odpadów komunalnych powstałych jedynie na terenie,
- 2) zakaz poddawania odpadów ulegających biodegradacji procesowi recyklingu na terenie,
- 3) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
- 4) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko z wyłączeniem dróg publicznych, sieci wodociągowych i kanalizacyjnych.

ROZDZIAŁ III

Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§10. 1. W zakresie kształtowania i ochrony dziedzictwa kulturowego ustala się obowiązek:

- 1) uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich inwestycji, w zakresie określenia warunków konserwatorskich dopuszczających do realizacji inwestycji,
- 2) powiadomienia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-dniowym wyprzedzeniem.

ROZDZIAŁ IV

Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

§11. 1. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązują:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych,
- 2) dostawa wody z miejskiej sieci wodociągowej,
- 3) odprowadzenie wód deszczowych siecią kanalizacji deszczowej,
- 4) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej,
- 5) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej,
- 6) rozbudowa sieci rozdzielczej na tereny przeznaczone pod zabudowę wyznaczone planem,
- 7) wykorzystanie gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej oraz odnawialnych źródeł energii do celów grzewczych,
- 8) lokalizacja nowych inwestycji w zakresie realizacji sieci infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających ulic,
- 9) usunięcie kolizji infrastruktury technicznej na koszt własny inwestora po uzyskaniu warunków likwidacji kolizji od właściwego administratora sieci.
- 10) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów oraz wież telefonii komórkowej.

2. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się odstępstwo od zasady, o której mowa w ust. 1 pkt 8 wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tych ustaleń.

3. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, ustala się zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) obowiązują linie rozgraniczające ulic zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) na wszystkich ulicach publicznych obowiązują nawierzchnie utwardzone,
- 3) obowiązuje budowa i modernizacja ulic łącznie z oświetleniem i sieciami uzbrojenia technicznego.

ROZDZIAŁ V

Zasady dotyczące łączenia i podziału nieruchomości.

§12. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, ustala się zasady dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązuje wydzielenie terenów zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

- 2) wydzielanie działek wyłącznie z bezpośrednim dostępem do ulicy publicznej lub poprzez ulicę wewnętrzną.

DZIAŁ II

Ustalenia dla terenów

ROZDZIAŁ VI

Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej

§13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi, zieleni urządzona, obiekty infrastruktury technicznej, ulice wewnętrzne, obiekty infrastruktury technicznej, parkingi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:

- 1) kształtowanie budynków - zabudowa wielorodzinna blokowa,
 - 2) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z przebiegiem jak na rysunku planu:
 - a) 14 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KD-L,
 - b) 9 m od linii rozgraniczającej z terenem 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D,
 - c) 5 m od linii rozgraniczającej z terenem 2US/U;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z przebiegiem jak na rysunku planu:
 - a) 14 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KD-L,
 - b) 9 m od linii rozgraniczającej z terenem 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D,
 - c) 5 m od linii rozgraniczającej z terenem 2US/U;
 - 4) wysokość zabudowy do 16 m,
 - 5) główna kalenica dachu równoległa w odniesieniu do linii zabudowy,
 - 6) dachy o kącie nachylenia połaci do 40°,
 - 7) przejście bramowe w połowie długości elewacji w przypadku gdy jej długość przekracza 40 m,
 - 8) lokalizacja głównych witryn lokali usługowych w partach zabudowy mieszkaniowej wzdłuż terenu 1KD-L,
 - 9) wprowadzenie utwardzonych i oświetlonych ciągów pieszych oraz ulic wewnętrznych,
 - 10) zakaz lokalizacji we wnętrzu blokowym jednopiętrowych garaży wolnostojących,
 - 11) wbudowanie urządzeń technicznych w obiekty trwale związane z gruntem.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) dachy wielospadowe,
- 2) parkingi podziemne.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) powierzchnia przeznaczenia uzupełniającego do 20% powierzchni działki,
- 2) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 30% powierzchni działki,
- 4) funkcje uzupełniające - usługi w parterze zabudowy mieszkaniowej,
- 5) urządzenie wnętrz blokowych poprzez wprowadzenie zieleni urządzonej, placów zabaw, terenowych urządzeń sportowych, elementów małej architektury,
- 6) obudowanie oraz zazielenienia śmietników i innych miejsc gromadzenia odpadów,
- 7) szpaler drzew w granicach działki w miejscu wskazanym na rysunku planu.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:

- 1) obsługa komunikacyjna od terenu ulic wewnętrznych oraz ulic dojazdowych 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D,
- 2) parkingi i miejsca postojowe w granicach działki,
- 3) zapewnienie co najmniej 1,2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych w przeliczeniu na 1 mieszkanie, na terenie działki, na której jest lokalizowana inwestycja.

6. Na terenie, o którym mowa w niniejszym rozdziale w zakresie ochrony środowiska:

- 1) obowiązują ustalenia określone w §9,
- 2) obowiązują wymagania dla 2 klasy standardu akustycznego.

7. Na terenie, o którym mowa w niniejszym rozdziale w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia określone w §10.

8. Na terenie, o którym mowa w niniejszym rozdziale w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia jak w §11.

9. Na terenie, o którym mowa w niniejszym rozdziale w zakresie zasad i warunków łączenia i podziału nieruchomości obowiązują ustalenia zawarte w §12.

10. Na terenie, o którym mowa w niniejszym rozdziale w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 1%.

ROZDZIAŁ VI

Ustalenia dla terenów usług sportu

§14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2US/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: przedszkole, usługi, ulice wewnętrzne, urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z przebiegiem jak na rysunku planu:
 - a) 9 m od linii rozgraniczającej z terenem 4KD-D, 5KD-D,
 - b) 5 m od linii rozgraniczającej z terenem 1MW;
- 2) wysokość zabudowy do 15 m,
- 3) dachy dwuspadowe i wielospadowe pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
- 4) zagospodarowanie zieleni parkingów terenowych,
- 5) szpaler drzew wzdłuż południowej granicy terenu 1US/U w miejscu wskazanym na rysunku planu,
- 6) zagospodarowanie zespołami zieleni niskiej i wysokiej terenów niezabudowanych i nieutwardzonych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) dachy płaskie dla obiektów halowych,
- 2) ulice wewnętrzne,
- 3) obiekty tymczasowe typu wiaty, sezonowe zadaszenia lodowisk, trybuny widowiskowe, itp.,
- 4) funkcje usługowo - gastronomiczne w obiektach sportowych jako funkcja uzupełniająca do 30% całkowitej powierzchni zabudowy,

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) powierzchnia przeznaczenia uzupełniającego do 30% powierzchni działki,
- 2) powierzchnia obszaru zabudowanego do 60% powierzchni działki,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 30% powierzchni działki,

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:

- 1) obsługa komunikacyjna od ulicy 4KD-D, 5KD-D oraz ulic wewnętrznych na terenie 2US/U,
- 2) zapewnienie co najmniej 10 miejsc parkingowych na każde 1.000 m² powierzchni usługowej lub obiektu sportowego.

6. Na terenie, o którym mowa w niniejszym rozdziale w zakresie ochrony środowiska:

- 1) obowiązują ustalenia określone w §9,
- 2) obowiązują wymagania dla 2 klasy standardu akustycznego.

7. Na terenie, o którym mowa w niniejszym rozdziale w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia określone w §10.

8. Na terenie, o którym mowa w niniejszym rozdziale w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia jak §11,

9. Na terenie, o którym mowa w niniejszym rozdziale w zakresie zasad i warunków łączenia i podziału nieruchomości obowiązują ustalenia określone w §12,

10. Na terenie, o którym mowa w niniejszym rozdziale w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 1%.

ROZDZIAŁ VII

Ustalenia dla terenów komunikacji

§15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KD-L, ustala się przeznaczenie: ulica klasy lokalnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość zmienna w liniach rozgraniczających od 15 m do 9 m zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) obustronny chodnik,
- 3) pasy zieleni przyulicznej w zależności od lokalnych uwarunkowań,
- 4) jednostronna ścieżka rowerowa wzdłuż północnej linii rozgraniczającej ulicy.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zasad i warunków łączenia i podziału nieruchomości obowiązuje zakaz podziału działek.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 1%.

§16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D ustala się przeznaczenie: rezerwa komunikacyjna dla ulicy klasy dojazdowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość zmienna w liniach rozgraniczających od 4 m do 7,5 m jak na rysunku planu,
- 2) ulica jednoprzestrzenna pieszo-jezdna,
- 3) pasy zieleni przyulicznej w zależności od lokalnych uwarunkowań.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zasad i warunków łączenia i podziału nieruchomości obowiązuje zakaz podziału działek.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 1%.

DZIAŁ III

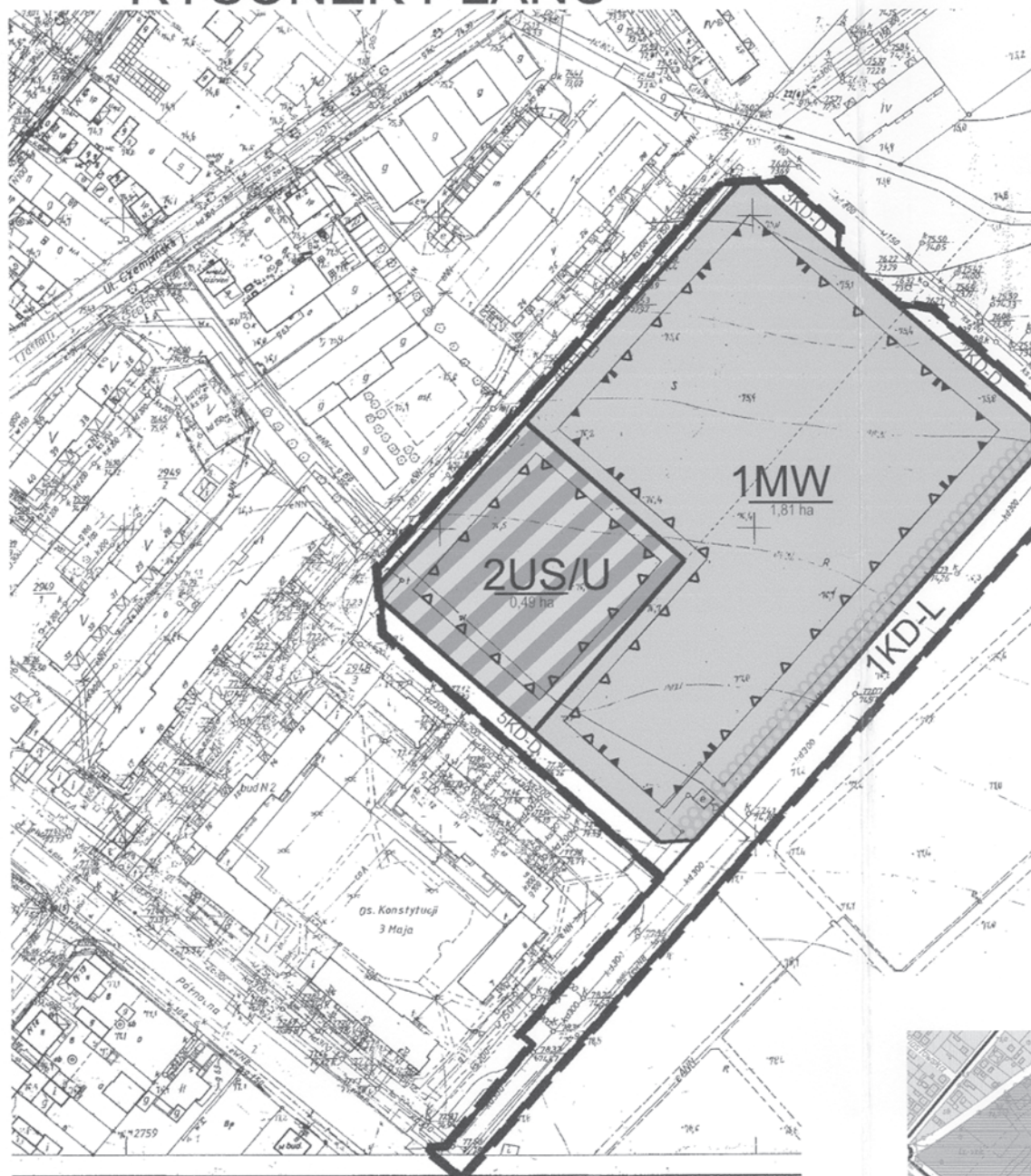
Ustalenia końcowe

§17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi miasta Kościana

§18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
(-) *Piotr Ruszkiewicz*

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWA TERENU POŁOŻONEGO W KOŚCIANIE RYSUNEK PLANU



Mapa zasadnicza 1:1000

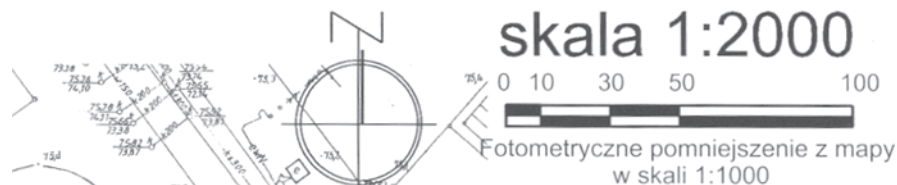
1. Osnowa: Układ Lokalny m. Kościana z roku 1933, 1941. Pozostawić adniewska Kriensztadt.
Planowanie Okręgowe: Przedsiębiorstwo Miernicze i 1989
2. Plan: Skarbowo z nowego pomiaru z roku 1948 i 1966/67 i z reambulacji z 1966 wykonanej przez
Hajewskkie Przedsiębiorstwo Budowlane i Konstruktoryjny w Poznaniu
oraz w c. 1981 p.-cz. Planowanie Okręgowe Przedsiębiorstwo Miernicze
3. Mapa: Siatka kwadratów i osnowa na koordynatach, sytuacja-podziałki i koordynaty, Cytus
Planowanie Okręgowe Przedsiębiorstwo Miernicze 1981.

50 10
50 10
100 60
1 m kłasic
2. wies. kłasic



WYRYS ZE
I KIERUNKÓW ZAGOSPOA

ANIA PRZESTRZENNEGO E NA OS. KONSTYTUCJI 3-GO MAJA skala 1:2000

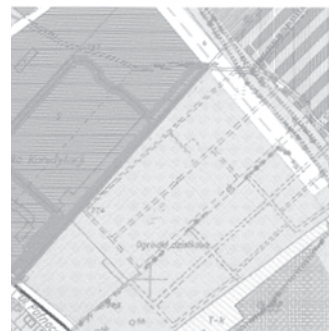


LEGENDA:

PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE TERENU
ORAZ GRANICA I LINIE REGULACYJNE

	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	TEREN USŁUG SPORTU I USŁUG
	TEREN DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH
	TEREN DRÓG PUBLICZNYCH LOKALNYCH
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
	LINIE NIEPRZEKRACZALNE ZABUDOWY
	LINIE OBOWIĄZUJĄCE ZABUDOWY
	SZPALER DRZEW
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM TOŻSAMA ZE STREFĄ "W" OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	NR-SYMBOL ZESPOŁU - RODZAJ UŻYTKOWANIA POWIERZCHNIA TERENU

Załącznik nr 1
do Uchwały nr *XI/109/07*..
Rady Miejskiej Kościana
z dnia *13. sierpnia 2007r*



STUDIUM UWARUNKOWAŃ
ROWANIA PRZESTRZENNEGO KOŚCIANA
SKALA 1:5 000

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego w Kościanie na Os. Konstytucji 3-go Maja

Rysunek Planu



Przedsiębiorstwo Projektowo Usługowe
Lex Urbi Paweł Niemiec

52-010 Wrocław, ul. Opolska 67/7 • tel./fax 071 342 74 43 • tel. kom. 0 661 197 896 • e-mail: lexurbi@gmail.com

zespół autorski:
główny projektant - mgr inż. Paweł Niemiec
upr. urb. 1685 czł. ZOIU Z-260

mgr inż. Magdalena Tybel-Lorenz

właściciel firmy: mgr inż. Paweł Niemiec

• Wrocław • sierpień 2007 roku •

Załącznik nr 2
do Uchwały nr XI/109/07
Rady Miejskiej Kościana
z dnia 13 sierpnia 2007 r.

STWIERDZENIE ZGODNOŚCI PLANU ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOŚCIANA

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, ze zmianami Dz.U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, Dz.U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, Dz.U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635) Rada Miejska

Kościana stwierdza zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie na os. Konstytucji 3-Maja ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana.

Załącznik nr 3
do Uchwały nr XI/109/07
Rady Miejskiej Kościana
z dnia 13 sierpnia 2007 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, ze zmianami Dz.U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, Dz.U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, Dz.U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635) Rada Miejska

Kościana stwierdza, że w terminie o którym jest mowa w art. 17 pkt 11 ww. ustawy nie zostały wniesione uwagi dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie na os. Konstytucji 3-Maja.

Załącznik nr 4
do Uchwały nr XI/109/07
Rady Miejskiej Kościana
z dnia 13 sierpnia 2007 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, ze zmianami Dz.U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, Dz.U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, Dz.U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635) Rada Miejska Kościana stwierdza:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie na os. Konstytucji 3-Maja przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

- a) modernizacja ulic istniejących,
 - b) modernizacja istniejących sieci inżynierii w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia,
 - c) realizacja projektowanych ulic dojazdowych, lokalnych,
 - d) realizacja sieci inżynierii w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia.
2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

Uchwała nr XLIII/447/10

Rady Miejskiej Kościana

z dnia 16 września 2010 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie na os. Konstytucji 3 Maja zatwierdzonego uchwałą nr XI/109/07 Rady Miejskiej Kościana z dnia 13 sierpnia 2007 r.

Na podstawie:

- art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami),
 - art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, ze zmianami),
 - uchwały XXXIII/109/09 Rady Miejskiej Kościana z dnia 2 października 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie na os. Konstytucji 3 Maja zatwierdzonego uchwałą nr XI/109/07 Rady Miejskiej Kościana z dnia 13 sierpnia 2007 r.,
- Rada Miejska Kościana uchwala, co następuje:

Dział I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego w Kościanie na os. Konstytucji 3 Maja, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 3,025 ha, składający się z działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 2948/5, 2948/13, 2948/14, 2948/15, 2948/16, 2948/17, 2948/19, 2948/20, 2948/21, 2948/22. Szczegółowy przebieg granicy obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie na os. Konstytucji 3 Maja, opracowany w skali 1: 1000, stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Kościana o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Kościana o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały,
- 4) stwierdzenie zgodności planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana, stanowiące Załącznik nr 4 do uchwały.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem, tożsama ze strefą „W” ochrony archeologicznej,
- 2) linia rozgraniczająca tereny,
- 3) obowiązująca linia zabudowy,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 5) orientacyjne usytuowanie budynku,
- 6) granice działek,
- 7) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług,
- 8) teren usług oświaty i usług,
- 9) teren usług sportu i usług,
- 10) teren dróg publicznych klasy lokalnej,
- 11) teren dróg publicznych klasy dojazdowej.

§ 2. 1. Ilekcrc w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek pełniący funkcję garażu lub budynku gospodarczego,
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia spadku dachu do 10⁰,
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachowych od 30⁰ do 35⁰,
- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną zdefiniowaną aktualnymi przepisami,
- 5) **jednostce bilansowej** – należy przez to rozumieć obszar o określonych funkcjach, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem,

- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 7) **infrastrukturze telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu** – należy przez to rozumieć infrastrukturę, urządzenia i obiekty, zdefiniowane aktualnymi przepisami,
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą się znajdować nowoprojektowane budynki od linii rozgraniczającej tereny,
- 9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć taką nieprzekraczalną linię zabudowy, na której powinno się znajdować co najmniej 75% długości ściany frontowej budynku, za wyjątkiem takich elementów jak wiatrołap, balkon, wykusz, gzyms, okap, schody, pochylnie itp.,
- 10) **obiekt małej architektury** – należy przez to rozumieć obiekt zdefiniowany aktualnymi przepisami,
- 11) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego,
- 12) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Kościana,
- 13) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki zajęta przez budynki, liczoną jako suma powierzchni rzutów parterów tych budynków w ich obrysie zewnętrznym,
- 14) **obszarze przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć obszar ogólnodostępny, zdefiniowany aktualnymi przepisami,
- 15) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które przeważa na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 16) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone w ustaleniach planu,
- 17) **rysunku** – należy przez to rozumieć rysunek planu, o którym mowa w §1 ust. 3 pkt 1,
- 18) **tymczasowych obiektach budowlanych** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany w rozumieniu aktualnych przepisów,
- 19) **uciążliwości dla środowiska** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,
- 20) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,

- 21) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami),
- 22) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć gęste nasadzenia zieleni ozdobnej, uzupełniające poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu i wzbogacające krajobraz, w tym nasadzenia o zróżnicowanej wysokości, głównie zimozielonej, formowane w kształcie pasów o szerokości co najmniej 2,0 m,
- 23) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć powierzchnię biologicznie czynną całkowicie ukształtowaną przez człowieka pod względem rozmieszczenia i doboru gatunków oraz stale pielęgnowaną.

Dział II

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§3. 1. Ustaleniami planu objęto tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz granicami opracowania, których funkcje określono poniżej:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczony symbolem – **1MW/U**,
- 2) teren usług sportu i usług, oznaczony symbolem – **2US/U**,
- 3) teren usług oświaty i usług, oznaczony symbolem – **3UO/U**,
- 4) teren dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczony symbolem – **4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD**,
- 5) teren dróg publicznych lokalnych, oznaczony symbolem – **8KDL**,

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu określono na rysunku planu linią ciągłą jako ściśle określone.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

§4. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) projektowaną zabudowę w jednostkach **1MW/U, 2US/U, 3UO/U** należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu równolegle lub prostopadle do tych linii,
- 2) projektowane budynki mieszkalne, usługowe i pomocnicze dostosować wzajemnie z zachowaniem parametrów określonych w rozdziale 6,
- 3) w granicach poszczególnych działek dopuszcza się sytuowanie miejsc parkingowych,
- 4) w ramach terenów przeznaczonych pod drogi publiczne dojazdowe **4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD** i drogi publiczne lokalne **8KDL**, dopuszcza się miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
- 5) na terenach komunikacji ustala się zachowanie spójnego rozwiązania elementów wyposażenia drogi, takich jak: nawierzchnie, latarnie, obiekty małej architektury itp.,
- 6) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, jeśli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) ogrodzeń od frontu działki wykonanych z przeseł z typowych prefabrykowanych elementów betonowych,
- 2) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§5. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

- 1) na całym obszarze objętym planem zakazuje się prowadzenia działalności, która może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) zakaz magazynowania na wolnym powietrzu materiałów szkodliwych, pyłących emitujących odory oraz mogących przenikać do gleb i wód gruntowych,
- 3) nakaz stosowania w nowej zabudowie paliw niskoemisyjnych do celów grzewczych,
- 4) masy ziemne lub skalne powstałe w trakcie realizacji inwestycji mogą być wykorzystane na miejscu pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi, o których mowa

w przepisach odrębnych. Można je również zagospodarować poprzez złożenie na gminnym składowisku odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 5) na całym obszarze objętym planem wprowadza się zasadę pełnego wykorzystania i ochrony zieleni istniejącej; dopuszcza się wycinkę istniejących drzew po uprzednim uzgodnieniu z właściwym organem,
- 6) na całym obszarze objętym planem wprowadza się warunki korzystania ze środowiska:
 - a) nakaz odprowadzenia ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej,
 - b) nakaz stosowania środków technicznych (inżynieryjnych) oraz zieleni urządzonej i izolacyjnej zapewniających na terenach podlegających ochronie akustycznej, dopuszczalny poziom hałasu określony na podstawie przepisów odrębnych,
 - c) nakaz zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego przed zanieczyszczeniami ropopochodnymi poprzez uszczelnienie nawierzchni ciągów komunikacyjnych, parkingów, a także innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenie tymi substancjami.

2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się:

- 1) zakaz prowadzenia działalności, która może powodować przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej,
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolami literowymi:
 - a) dla terenów **1MW/U** – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - b) dla terenów **3UO/U** – jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

3. Należy przestrzegać wszystkich zaleceń zawartych w ustaleniach szczegółowych planu, mających na celu ochronę środowiska i zdrowia ludzi.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§6. 1. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren niniejszego planu miejscowego objęty jest strefą „W” ochrony archeologicznej. Przedmiotem ochrony są znajdujące się w niej ruchome i nieruchome zabytki archeologiczne,
- 2) wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze powinny być uzgodnione z konserwatorem zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§7. Na obszarze objętym planem występują obszary przestrzeni publicznej w postaci wnętrz urbanistycznych, placów, systemu dróg publicznych lokalnych i dojazdowych.

Rozdział 6

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§8. 1. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **1MW/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalna wielorodzinna i zabudowa usługowa w układzie ciągłym, z dopuszczeniem przejazdów i przejść pieszych w kondygnacji parteru,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, parkingi, obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) obowiązującą linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu – w odległości 20,0 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonym na rysunku planu symbolami 4KDD, 5KDD, 6KDD i 8KDL,
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu w odległości 18,0 m od obowiązujących linii zabudowy oznaczonej dla tej jednostki,
- 3) wysokość nowej zabudowy – od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do okapu – do 12,5 m, w kalenicy – do 17,5 m, liczba kondygnacji cztery plus poddasze użytkowe, z dopuszczeniem usług lub garaży w kondygnacji parteru,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki –20%,
- 5) powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 30%

6) geometria dachów – dachy strome, główna kalenica dachu równoległa do obowiązującej linii zabudowy,

7) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, materiałem dachówko podobnym lub blachą.

3. Minimalna liczba miejsc postojowych – 1,2 miejsca postojowego w przeliczeniu na jedno mieszkanie oraz 1 miejsce na 100 m² powierzchni usługowej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust 1. dopuszcza się lokalizację parkingów i miejsc postojowych pod poziomem terenu.

5. Na terenie, o którym mowa w ust 1. zakazuje się:

- 1) lokalizacji budynków pomocniczych i innych obiektów kubaturowych niemieszkalnych, z wyjątkiem obiektów małej architektury,
- 2) ogrodzeń od frontu działki wykonanych z pręseł z typowych prefabrykowanych elementów betonowych,

6. Zakaz lokalizacji ogrodzeń.

§9. 1. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **2US/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni, obiekty małej architektury.

2. Teren wymieniony w ust.1 określa się jako obszar przestrzeni publicznej.

3. Na terenie o którym mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z przebiegiem jak na rysunku planu – 9,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 6KDD,7KDD,
- 2) wysokość nowej zabudowy – do 15,0 m,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki – 10%,
- 4) powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 70 %,
- 5) geometria dachów – dachy strome, główna kalenica dachu równoległa do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 6) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, materiałem dachówko podobnym lub blachą.
- 7) uzupełnienie zielenią terenów parkingów,
- 8) zagospodarowanie zespołami zieleni niskiej i wysokiej terenów niezabudowanych i nieutwardzonych,
- 9) miejsca postojowe zapewnić w ramach jednostki bilansowej.

§10. 1. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **3UO/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług oświaty,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi zdrowia, zieleń urządzona, parkingi, obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) obowiązującą linię zabudowy ciągłej w odległości 20,0 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 7KDD i 8KDL,
- 2) wysokość nowej zabudowy – od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do okapu – do 12,5 m, w kalenicy – do 17,5 m, liczba kondygnacji trzy plus poddasze użytkowe,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki –30%,
- 4) powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 30%,
- 5) geometria dachów – dachy strome, główna kalenica dachu równoległa do obowiązującej linii zabudowy,
- 6) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, materiałem dachówko podobnym lub blachą,
- 7) miejsca postojowe zapewnić w ramach jednostki bilansowej.

§11.1.Dla terenów objętych planem oznaczonych symbolami **4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD** ustala się przeznaczenie: rezerwa komunikacyjna dla dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 4,0 m do 7,5 m jak na rysunku planu,
- 2) ulica jednoprzestrzenna,
- 3) pasy zieleni przyulicznej w zależności od lokalnych uwarunkowań.

3. Teren, o którym mowa w ust 1. stanowi obszar przestrzeni publicznej i wyznacza się do realizacji inwestycji celów publicznych.

§12.1.Dla terenów objętych planem oznaczonych symbolami **8KDL** ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,0 m do 15,0 m jak na rysunku planu,
- 2) chodnik jednostronny lub obustronny,
- 3) pasy zieleni przyulicznej w zależności od lokalnych uwarunkowań,

4) jednostronna ścieżka rowerowa wzdłuż północnej linii rozgraniczającej ulicy.

3. Teren, o którym mowa w ust 1. stanowi obszar przestrzeni publicznej i wyznacza się do realizacji inwestycji celów publicznych.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§13. 1. Obszar objęty niniejszym planem znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 150.

2. W celu ochrony GZWP nr 150 ustala się:

- 1) zakaz prowadzenia działalności mogących pogorszyć stan czystości wód podziemnych,
- 2) nakaz stosowania takich rozwiązań technicznych, zwłaszcza w zakresie infrastruktury technicznej, które zapewnią zachowanie zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego wymienionych w §5.

3. Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują tereny górnicze, jak również tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§14. Dla terenów objętych planem ustala się:

- 1) możliwość dokonywania wtórnego podziału działek, pod warunkiem zapewnienia dla nowych działek bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, wewnętrznej lub poprzez ustanowienie służebności przejazdu,
- 2) w przypadku dokonywania wtórnego podziału działek nakazuje się sytuowanie budynku na granicy działek,
- 3) możliwość scalania działek z działkami sąsiednimi w jedną nieruchomość gruntową,
- 4) minimalna szerokość frontu działki – 15,0 m.

Rozdział 9

**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
w tym zakaz zabudowy.**

§15. Zakazy zabudowy dotyczą terenów mieszczących się pomiędzy granicami jednostek bilansowych a obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz w jednostkach bilansowych **4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD i 8KDL**.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§16. 1. W zakresie rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dostępność komunikacyjną terenu objętego planem ustala się z drogi publicznej lokalnej **8KDL** i z dróg publicznych dojazdowych **4KDD, 5KDD, 6KDD i 7KDD**,
- 2) ustala się następujące zasady ogólne wyposażenia obszarów objętych planem w urządzenia infrastruktury technicznej:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę – z istniejącego systemu wodociągu miejskiego, na zasadach określonych przez dysponenta sieci,
 - b) w zakresie gospodarki ściekowej – poprzez system kanalizacji sanitarnej,
 - c) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – poprzez system kanalizacji deszczowej zaopatrzonej w separatory substancji ropopochodnych, na zasadach określonych przez dysponenta sieci,
 - d) w zakresie zaopatrzenia w gaz – poprzez wspólny dla całego terenu objętego planem system sieci gazowej, podłączony do istniejącego gazociągu, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
 - e) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – poprzez wspólny dla całego terenu objętego planem system instalacji elektroenergetycznych zasilających i oświetleniowych podłączony do istniejącej sieci elektroenergetycznej poprzez istniejącą na terenie jednostki **3UO/U** stację transformatorową,
 - f) w zakresie telekomunikacji – możliwość włączenia w istniejącą sieć telefoniczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
 - g) w zakresie gospodarki odpadami – selektywne gromadzenie w odpowiednich pojemnikach na terenie własnych posesji i zagospodarowanie odpadów zgodnie

z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Kościana, planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie,

- h) W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych – należy stosować paliwa płynne, gazowe i stałe z zastrzeżeniem § 5 pkt. 1 ust. 3 lub alternatywne źródła energii.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§17. 1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

Rozdział 12

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§18. 1. Dla wszystkich jednostek bilansowych objętych planem ustala się stawkę procentową w wysokości 1 % służącej do naliczania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dział III
Przepisy przejściowe i końcowe

§19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kościana.

§20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.